

Questions fiscales liées à la location d'un bien immobilier dans le canton de Genève dans le cadre de la gestion d'un patrimoine privé

Travail de Bachelor réalisé en vue de l'obtention du Bachelor HES

par :

Kévin Mir

Conseiller au travail de Bachelor :

Philippe Butty

Campus de Batelle, Carouge le 14 août 2015

Haute École de Gestion de Genève (HEG-GE)

Filière économie d'entreprise

Déclaration

Ce travail de Bachelor est réalisé dans le cadre de l'examen final de la Haute école de gestion de Genève, en vue de l'obtention du titre Bachelor en économie d'entreprise.

L'étudiant a envoyé ce document par email à l'adresse d'analyse remise par son conseiller au travail de Bachelor pour analyse par le logiciel de détection de plagiat URKUND. http://www.orkund.fr/student_gorsahar.asp

L'étudiant accepte, le cas échéant, la clause de confidentialité. L'utilisation des conclusions et recommandations formulées dans le travail de Bachelor, sans préjuger de leur valeur, n'engage ni la responsabilité de l'auteur, ni celle du conseiller au travail de Bachelor, du juré et de la HEG.

« J'atteste avoir réalisé seul le présent travail, sans avoir utilisé des sources autres que celles citées dans la bibliographie. »

Fait à Genève, le 14 août 2015

Kévin Mir

Remerciements

Je remercie beaucoup Monsieur Philippe Butty pour m'avoir transmis ses connaissances dans le domaine du droit fiscal qui m'ont été très utiles pour élaborer ce travail. Je le remercie également pour ses conseils avisés et pour avoir pris le temps de m'accompagner dans la réalisation de ce travail.

Résumé

Le présent travail de bachelor est réalisé dans le cadre de l'examen final de mon cursus à la Haute école de Gestion de Genève. Ce travail n'a pas été effectué avec la collaboration d'une entreprise spécifique. En effet, mon but étant d'avoir les sources d'informations les plus diversifiées possible, il m'a semblé plus judicieux d'obtenir lesdites informations auprès de plusieurs entreprises.

Les étapes utilisées pour la réalisation de ce travail de Bachelor sont les suivantes :

Tout d'abord la création d'un plan de travail et d'un échéancier, puis la recherche d'informations sur le droit fiscal Suisse et plus spécifiquement Genevois, l'analyse des données, et enfin la description de la recommandation de structuration la plus judicieuse sur le plan fiscal.

La Suisse étant un Etat fédéral, son système fiscal est relativement complexe à appréhender. Certains impôts sont du ressort des cantons et de communes uniquement, tels que l'impôt sur le capital des personnes morales ou l'impôt sur la fortune des personnes physiques. Certains impôts, au contraire, sont uniquement du ressort de la Confédération, tels que la TVA. L'impôt sur le revenu des personnes physiques ainsi que celui sur le bénéfice des personnes morales sont, quant à eux, prélevés par les cantons et les communes, ainsi que par la Confédération.

En raison de la multitude de systèmes fiscaux en présence, ce travail se focalise sur le système fiscal du canton de Genève, et de la commune du Grand-Saconnex. C'est en effet là où j'habite.

Mon travail est basé sur l'analyse des différences entre les conséquences fiscales de la location d'un bien immobilier par une personne morale et par une personne physique ; il n'aborde pas la question de la vente d'un bien immobilier.

La conclusion de mon travail me permettra de formuler une recommandation sur le point de savoir s'il vaut mieux, au niveau fiscal, louer un bien immobilier en tant que personne morale ou en tant que personne physique dans le canton de Genève.

Table des matières

Déclaration	i
Remerciements	ii
Résumé	iii
Table des matières.....	iv
Liste des tableaux.....	v
I. Location d'un bien immobilier par une personne morale	1
1.1 Introduction	1
1.2 Société immobilière.....	2
1.3 Aspects fiscaux liés à la constitution d'une société immobilière	3
1.4 L'impôt sur le bénéfice de la société immobilière	4
1.4.1 L' amortissement.....	4
1.4.2 Les provisions.....	6
1.4.3 Les autres charges déductibles.....	6
1.4.4 Taux d'impositions.....	6
1.5 L'impôt sur le capital de la société immobilière.....	7
1.5.1 Taux d'impositions.....	8
1.6 L'impôt immobilier complémentaire.....	9
1.6.1 Calcul de la valeur fiscale d'un immeuble.....	9
1.7 La distribution de dividendes.....	10
1.7.1 Impôt anticipé.....	10
1.7.2 Imposition de l'actionnaire en tant que personne physique.....	10
1.8 Cas pratique et calcul de l'impôt sur le bénéfice et le capital d'une personne morale détenue en totalité par une personne physique.....	12
1.8.1 Introduction.....	14
1.8.2 Calcul de la valeur fiscale de l'immeuble.....	14
1.8.3 Calcul de l'assiette fiscale pour l'impôt cantonal, communal et fédéral sur le bénéfice et calcul de l'impôt sur le bénéfice.....	15
1.8.4 Répartition du bénéfice imposable.....	16
1.8.5 Impôt cantonal sur le bénéfice.....	16
1.8.6 Impôt communal sur le bénéfice	16
1.8.7 Impôt fédéral direct sur le bénéfice	17
1.8.8 Impôt cantonal, communal et fédéral direct sur le bénéfice.....	17
1.8.9 Calcul de l'assiette fiscale pour l'impôt cantonal et communal sur le capital.....	17
1.8.10 Impôt cantonal sur le capital.....	17
1.8.11 Impôt communal sur le capital	18
1.8.12 Impôt cantonal et communal sur le capital.....	18
1.8.13 Impôt immobilier complémentaire	19
1.8.14 Impôt sur le bénéfice et le capital de la société ainsi que l'impôt immobilier complémentaire.....	19
1.8.15 Distribution de dividendes à la personne physique.....	19
1.8.16 Impôt sur le revenu et la fortune de la personne physique détenant la société immobilière.....	20
1.8.17 Total des impôts de la structure personne morale-personne physique....	20

II. Location d'un bien immobilier par une personne physique	26
2.1 Achat d'un bien immobilier en tant que personne physique	26
2.2 L'impôt immobilier complémentaire (impôt foncier)	26
2.3 Fortune privée et fortune commerciale	26
2.3.1 La location de ses propres immeubles	27
2.4 Cas pratique et calcul de l'impôt sur le revenu et la fortune	
d'une personne physique	27
2.4.1 Calcul de l'assiette fiscale pour l'impôt cantonal et communal	
sur le revenu	28
2.4.2 Impôt cantonal sur le revenu	28
2.4.3 Impôt communal sur le revenu	30
2.4.4 Impôt cantonal et communal sur le revenu	30
2.4.5 Calcul de l'assiette fiscale pour l'impôt fédéral sur le revenu	30
2.4.6 Impôt fédéral sur le revenu	31
2.4.7 Calcul de l'assiette fiscale pour l'impôt cantonal et communal	
sur la fortune	31
2.4.8 Impôt cantonal sur la fortune	31
2.4.9 Impôt communal sur la fortune	33
2.4.10 Impôt cantonal et communal sur la fortune	33
2.4.11 Total de l'impôt sur le revenu et la fortune de la personne physique	33
2.4.12 Impôt immobilier complémentaire	33
2.4.13 Taxe personnelle	34
2.4.14 Total de l'impôt sur le revenu et la fortune de la personne physique	
additionné de l'impôt immobilier complémentaire	
ainsi que de la taxe personnelle	34
2.4.15 Pourcentages d'impositions de la personne physique	34
III. Conclusion	36
Bibliographie	38

Liste des tableaux

Tableau 1 : Bénéfice net et charges admises fiscalement non débitées au compte de résultat.....	21
Tableau 2 : Répartition du bénéfice.....	22
Tableau 3 : Impôt cantonal et communal sur le bénéfice, impôt cantonal et communal sur le capital et impôt immobilier complémentaire (impôt foncier).....	23
Tableau 4 : Impôt fédéral direct sur le bénéfice	24
Tableau 5 : Impôt sur le revenu et la fortune de la personne physique de la structure personne morale-personne physique.....	25
Tableau 6 : Impôt sur le revenu et la fortune de la personne physique.....	35

I. Location d'un bien immobilier par une personne morale

1.1 Introduction

La personne morale est un sujet fiscal à part entière. Cela implique qu'elle va être imposée séparément de ses actionnaires. « Le sujet fiscal (assujetti) est la personne qui est obligée de par la loi d'acquitter l'impôt auprès de la collectivité compétente »¹. Si un actionnaire détient des parts dans une personne morale, la société sera d'abord frappée de l'impôt sur les bénéfices, puis les rendements de participations tels que les dividendes, les autres prestations appréciables en argent, l'excédent de liquidation, les rendements de bons de participation et de bons de jouissance versés à l'actionnaire seront frappés de l'impôt anticipé et de l'impôt sur les revenus. Ce système appelé *principe de l'indépendance*² entraîne une double imposition économique.

La fiscalité des entreprises en Suisse a été profondément remaniée ces dernières années. Deux grandes réformes, appelées RIE I³ et RIE II⁴, ont été mises en place. Elles ont profondément modifié la fiscalité des sociétés. La troisième réforme RIE III⁵, sera mise en place entre 2016 et 2018.

La première réforme RIE I est entrée en vigueur en 1998. Les effets principaux de cette réforme ont été la suppression de l'impôt sur le capital prélevé par la Confédération ainsi que le passage d'un barème en trois paliers à un barème proportionnel de 8.5% pour l'impôt fédéral direct.

La réforme RIE II est intervenue entre 2009 et 2011. Elle fixe notamment la franchise du droit de timbre à 1 million de francs et permet une extension de la réduction pour participations pour les sociétés holding. Avant cette réforme, les sociétés holding pouvaient ne prétendre à la réduction pour participations que si elles détenaient 20%

¹ Xavier Oberson, *Droit fiscal suisse*, 4^{ème} édition, p. 13.

² Xavier Oberson, op. cit., p. 209.

³ Xavier Oberson, op. cit., p. 209.

⁴ « Deuxième réforme de l'imposition des entreprises », cf.
http://webcache.googleusercontent.com/search?q=cache:l2wdQCAC2CMJ:www.estv.admin.ch/dokumentation/00079/00080/00736/index.html%3Flang%3Dfr%26download%3DNHZLpZeg7t,lnp6lONTU042l2Z6ln1ae2lZn4Z2qZpnO2Yuq2Z6gpJCDdYR9fGym162epYbg2c_JjKbNoKSn6A---+&cd=1&hl=fr&ct=clnk&gl=ch

⁵ « Réforme de l'imposition des entreprises », cf.
<https://www.efd.admin.ch/efd/fr/home/themen/impots/steuern-national/troisieme-reforme-de-limposition-des-entreprises--rie-iii-.html>

au moins du capital-actions ou du capital social d'une autre société ou si elles possédaient une participation représentant une valeur vénale de deux millions de francs. Aujourd'hui, le montant minimal pour obtenir une réduction pour participations est de 10% ou une valeur vénale de un million de francs.⁶

La Suisse a prévu de mettre en place une troisième réforme. Elle mettra fin au droit de timbre, inclura vraisemblablement le système des *licenses boxes* qui donne aux entreprises la possibilité d'obtenir une imposition réduite des revenus provenant des droits de propriété intellectuelle et devrait en outre déboucher sur un allègement du taux cantonal d'impôt sur le bénéfice⁷.

Les informations qui vont suivre tiennent compte de l'état actuel de la législation, elles ne tiennent dès lors pas compte des règles posées dans la RIE III.

1.2 Société immobilière

Les sociétés immobilières ont pour but principal l'acquisition, la détention, l'exploitation la gestion et la vente de biens immobiliers (art. 655 CC)⁸. C'est donc ce type de sociétés que mon travail analysera.

Deux conditions doivent être réunies pour que la société soit considérée comme société immobilière. Premièrement, la valeur des immeubles doit représenter au moins les deux tiers de la valeur vénale des actifs de la société ; secondement, le rendement de ces mêmes immeubles doit représenter au moins les deux tiers du bénéfice de la société⁹.

Il faut rappeler que la société immobilière n'est pas un type de société à proprement parler, mais si les deux conditions susmentionnées plus haut sont réunies, la société, qui sera en réalité une société anonyme ou une société coopérative, sera nommée « société immobilière ».

⁶ Circulaire « Deuxième réforme de l'imposition des entreprises », édité par la CSI (Conférence Suisse des impôts),
cf. http://www.estv.admin.ch/dokumentation/00079/00080/00736/index.html?lang=fr&download=NHZLpZeg7t,lnp6l0NTU042l2Z6ln1ae2lZn4Z2qZpnO2Yuq2Z6gpJCDdYR9fGym162epYbg2c_JjKbNoKSn6A--, p. 1, cons. 11.

⁷ Circulaire « Mesures visant à renforcer la compétitivité fiscale de la Suisse (3^{ème} réforme de l'imposition des entreprises) », édité par le Département fédéral des finances DFF, p. 3.

⁸ CC : Code Civil Suisse.

⁹ ATF (Arrêt du Tribunal Fédéral) 2C_641/2009 du 21 janvier 2010, cons. 5.1.

1.3 Aspects fiscaux liés à la constitution d'une société immobilière

En Suisse, lors de la création d'une société immobilière (de capitaux ou coopérative), un droit de timbre d'émission est prélevé par la Confédération. Toutefois, si le capital-actions ne dépasse pas 1 million de francs ce droit de timbre n'est pas prélevé. (art. 6 al.1 let. h LT)¹⁰.

Le droit de timbre d'émission se calcule « pour la création et l'augmentation de droits de participation : sur le montant reçu par la société en contrepartie des droits de participation, mais au moins sur la valeur nominale » (art. 8 al.1 let. a LT). Son taux est de 1%. Lorsque les actionnaires versent un agio, c'est à dire une prime d'émission lorsque la société augmente son capital et émet de nouvelles actions, le droit de timbre est également prélevé.

Exemple :

Une société immobilière est nouvellement créée par trois actionnaires. Trois immeubles sont apportés à la société par chacun des actionnaires et constituent le capital-actions de la société. Le droit de timbre se calcule sur la valeur vénale totale des immeubles selon l'article 8 al. 3 LT, cette valeur est de CHF 10'000'000. Le droit de timbre se montera donc à CHF 100'000¹¹.

De plus, si un immeuble est acheté ou apporté à une société, un droit d'enregistrement, prélevé par le canton, doit également être acquitté. Ce droit d'enregistrement est aussi prélevé quand une personne physique achète un bien immobilier. Dans le canton de Genève le taux appliqué est de 3% de la valeur vénale de l'immeuble. Il est payé à l'État par le notaire ayant instrumenté l'acte de mutation, mais il doit être supporté en totalité par l'acquéreur¹². Le taux varie de 1 à 3% suivant les cantons.

Divers émoluments et taxes sont encore prélevés. Il est perçu par exemple un émolument de CHF 1500 pour l'inscription d'une mutation parcellaire (art. 2 let. a RemRFMO)¹³ et CHF 300 pour l'inscription ou la modification d'une servitude ou d'une charge foncière, radiation comprise (art. 5 let. a et b RemRFMO).

¹⁰ LT : Loi fédérale sur les droits de timbre.

¹¹ Calcul : $(10'000'000 \times 1\%) = \text{CHF } 100'000$.

¹² Circulaire « Le droit de mutation », édité par la CSI, cons. 5.1.

¹³ RemRFMO : Règlement genevois sur le tarif des émoluments du registre foncier et de la mensuration officielle.

1.4 L'impôt sur le bénéfice de la société immobilière

Tout d'abord, il convient de rappeler que la société immobilière sera assujettie à l'impôt sur le bénéfice au niveau de la Confédération, des cantons et des communes, comme une société de capitaux « classique ».

Pour connaître le lieu d'assujettissement de la société il faut, dans un premier temps, savoir où le siège social ou l'administration effective se trouve (art. 50 LIFD)¹⁴.

Si le siège social diffère du lieu de l'administration effective et que tous les deux se situent en Suisse, c'est le lieu de l'administration effective qui prime¹⁵, elle sera donc choisie en premier lieu.

Toutefois, dans le cas d'une société qui détient un bien immobilier dans un autre lieu que le siège de son administration effective, c'est dans le lieu où se trouve le bien immobilier que les impôts relatifs à ce dit bien immobilier seront prélevés (art. 51 al. 1 let. c LIFD ; art 3 al. 2 let. b LIPM)¹⁶.

L'assiette de l'impôt sera déterminée par le solde du compte de pertes et profits de la société. Un certain nombre d'ajustements sont possibles à des fins fiscales (art. 58 LIFD), notamment les amortissements. Ils sont déductibles du bénéfice imposable s'ils sont justifiés par l'usage commercial.

1.4.1 L'amortissement

« Par amortissement, on entend l'ajustement comptable nécessaire relatif à la dépréciation durable subie par un élément de l'actif de l'entreprise¹⁷ ».

Il existe deux types d'amortissement : l'amortissement ordinaire et l'amortissement extraordinaire. L'amortissement ordinaire peut se faire soit en répartissant l'amortissement en fonction de la durée probable de la vie de l'actif (amortissement constant), soit en fonction de la dépréciation réelle du bien qui variera d'une année à l'autre (amortissement dégressif).

¹⁴ LIFD : Loi fédérale sur l'impôt fédéral direct.

¹⁵ Xavier Oberson, op. cit., p. 213.

¹⁶ LIPM : Loi genevoise sur l'imposition des personnes morales.

¹⁷ Circulaire « amortissements et provisions », cons. 2.4 édité par l'administration cantonale du département des finances du canton de Vaud.

Il est intéressant de noter qu'un terrain par exemple, ne peut pas faire l'objet d'un amortissement ordinaire, tout simplement car il ne se déprécie pas avec son usage ou avec l'écoulement du temps¹⁸.

De plus, selon un autre arrêt du Tribunal fédéral, « Pour les immeubles, comme pour tous les autres actifs, l'amortissement se justifie uniquement si le bien se déprécie avec son usage ou l'écoulement du temps », et de préciser : « Un bien qui ne subit aucune dépréciation ne doit pas être amorti, quelle que soit la méthode d'amortissement ; à cet égard, l'usage commercial ne saurait créer ou justifier un droit à l'amortissement en l'absence de moins-value. »¹⁹

Dans ce même arrêt, l'Administration fiscale cantonale du canton de Genève n'a pas admis un amortissement effectué par une société anonyme de construction sur un bâtiment industriel et artisanal de location. Par la suite, et après recours, le Tribunal administratif du canton de Genève a jugé que : « la dépréciation périodique et progressive de l'immeuble n'ayant pas été établie par les recourants », l'amortissement n'avait donc pas lieu d'être. Après un deuxième recours, la IIe Cour de droit public a donné finalement raison aux intéressés en justifiant que : « D'après sa nature, soit une construction métallique légère, l'immeuble est susceptible de subir des moins-values. »

L'amortissement extraordinaire concerne uniquement une diminution imprévue de la valeur du lot due par exemple à un élément naturel telle qu'une avalanche qui détruirait tout ou partie de l'immeuble ou un changement d'affectation d'une zone²⁰.

Exemple :

Une société immobilière qui détient un terrain classé dans une zone constructible et dont la valeur vénale est de CHF 300'000. Cette zone constructible sera par la suite classée en zone agricole. La zone agricole n'étant pas constructible, la valeur vénale du terrain chute alors à CHF 10'000. La société aura donc la possibilité de faire un amortissement extraordinaire de CHF 290'000²¹.

¹⁸ ATF 2A.475/2006 et 2A.476/2006 du 26 mars 2007, cons. 5.2.

¹⁹ ATF 2P.211/2005 du 19 juin 2006, cons. 2.3.

²⁰ ATF 2A.475/2006 et 2A.476/2006 du 26 mars 2007, cons. 5.2.

²¹ Calcul : (300'000 – 10'000) = CHF 290'000.

1.4.2 Les provisions

Le droit fiscal permet de déduire les provisions suivantes du bénéfice imposable (art. 63 LIFD) : les engagements de l'exercice dont le montant est encore indéterminé, les risques de pertes sur des actifs circulants, les risques de pertes imminentes durant l'exercice, les futurs mandats de recherche et développement confiés à des tiers, jusqu'à 10% au plus du bénéfice imposable, mais au total jusqu'à 1 million de francs au maximum.

Quand une provision n'est plus justifiée, elle doit être réintégrée dans le bénéfice imposable (art. 63 al. 2 LIFD).

Exemple :

Une société immobilière qui a enregistré des provisions de chauffage de CHF 10'000 pour l'année 2014, les coûts réels du chauffage se sont montés à seulement CHF 9'000 pour l'année 2014. La société va devoir réintégrer CHF 1'000²² dans son bénéfice imposable pour la fin de l'année 2014.

1.4.3 Les autres charges déductibles

Les charges justifiées par l'usage commercial comprennent notamment les frais d'entretien, les primes d'assurance, les frais de chauffage, d'eau et d'électricité selon les articles 59 LIFD et 13 LIPM.

1.4.4 Taux d'impositions

Les personnes morales peuvent, contrairement aux personnes physiques, déduire leurs impôts de la base imposable (art. 59 let. a LIFD ; art. 13 let. a LIPM).

Le taux de l'impôt fédéral direct sur le bénéfice est de 8.5% (art. 68 LIFD). A Genève il existe pour les impôts cantonaux un taux de base fixe de 10% (art. 20 LIPM).

En 2015, les centimes additionnels cantonaux représentent le 88.5% de l'impôt cantonal de base, soit 8.85% (art. 4 let. a Lbu-2015)²³.

²² Calcul : $(10'000 - 9'000) = \text{CHF } 1'000$.

²³ Lbu-2015 : Loi genevoise établissant le budget administratif de l'Etat de Genève pour l'exercice 2015.

En 2015, pour la commune du Grand-Saconnex, les centimes additionnels communaux représentent le 44% du 80% de l'impôt cantonal de base, soit 3.52% (ArCA-2015)²⁴.

En plus, il existe un fond de péréquation financière intercommunale qui est géré par le département des finances et sert à soutenir les communes les moins riches du canton. Pour ce fond, il est prélevé 43.5% du 20% de l'impôt cantonal de base, soit 0.87% (art. 295 al. 2 et 3 LCP ; art. 7 al. 1 à 4 et 30 al. 1 à 3 LRPFI)²⁵.

Le taux de l'impôt cantonal et communal sur le bénéfice sera donc de 23.24% (10% + 8.85% + 3.52% + 0.87%). Si l'on ajoute à cela l'impôt fédéral sur le bénéfice de 8.5% l'on arrive à un impôt fédéral, cantonal et communal sur le bénéfice à un taux de 31.74%. L'impôt cantonal, communal et fédéral étant lui-même déductible, le taux final sera de 24.09291%²⁶.

A noter que le chiffre 31.74% n'est valable que pour la commune du Grand-Saconnex. Pour les autres communes, le chiffre variera légèrement comme le stipule le circulaire (ArCA-2015).

1.5 L'impôt sur le capital de la société immobilière

L'impôt sur le capital était autrefois prélevé par la Confédération, les cantons et les communes, tout comme l'impôt sur le bénéfice. Toutefois il n'est plus prélevé par la Confédération depuis 1998. En revanche, les cantons et les communes continuent, eux, de le prélever.

Cet impôt a pour objet « le capital propre de la société » (art. 27 LIPM), qui correspond au capital social libéré, aux réserves ouvertes ainsi qu'aux réserves latentes constituées au moyen de bénéfices imposés (art. 28 al. 1 LIPM).

À ce calcul il faut ajouter la part des fonds étrangers qui est économiquement assimilée à des fonds propres et qui constitue le « capital propre dissimulé » (art. 65 et 75 LIFD ; art. 30 LIPM).

En effet, la valeur vénale des fonds étrangers de la société ne doit pas représenter plus qu'un certain pourcentage de la valeur vénale des actifs de la société, sans quoi

²⁴ ArCA-2015 : Arrêté genevois approuvant le nombre de centimes additionnels à percevoir pour l'année 2015 par les communes du canton de Genève.

²⁵ LCP : Loi genevoise générale sur les contributions publiques ; LRPFI : Loi genevoise sur le renforcement de la péréquation financière intercommunale et le développement de l'intercommunalité.

²⁶ Calcul : $(31.74\% / 131.74) = 24.09291\%$.

l'administration fiscale les considérera comme des fonds propres dissimulés en fonds étrangers (capital propre dissimulé).

Une circulaire a été établie par la Confédération²⁷ concernant la part des fonds étrangers économiquement assimilables à des fonds propres. Cette circulaire fixe les taux d'endettements admissibles par rapport à la valeur vénale des actifs de la société. Concernant les immeubles les taux sont les suivants :

- Villas, propriétés par étages, maisons de vacances et terrains à bâtir 70%
- Immeubles d'exploitation 70%
- Autres immeubles 80%

Prenons par exemple un immeuble détenu dans les actifs immobilisés d'une société immobilière. Sa valeur vénale est de CHF 10'000'000. Un prêt actionnaire de CHF 9'000'000 a été contracté et inscrit dans les fonds étrangers de la société. Selon le circulaire n°6, la part admise de fonds étrangers est de 85% de la valeur du prêt actionnaire, soit CHF 8'500'000. L'administration fiscale va donc considérer un capital propre dissimulé de CHF 500'000²⁸ qui sera imposé de l'impôt sur le capital.

1.5.1 Taux d'impositions

Le taux d'impôt pour les sociétés de capitaux, ainsi que pour les coopératives est de 0.18% du capital si la société a réalisé un bénéfice imposable et de 0.2% du capital si elle n'a pas réalisé de bénéfice (art. 33 LIPM).

Une réduction de l'impôt sur le capital de base s'ajoute selon l'article 36A LIPM calculée selon les articles 20 à 25 LIPM mais ne pouvant toutefois pas excéder CHF 8'500.

Le taux d'impôt, après cette réduction, n'est donc plus de 0.18% du capital de base, mais de 0.100263374% du capital de base dans notre exemple²⁹.

Les centimes additionnels cantonaux représentent le 77.5% de l'impôt cantonal de base, soit 0.077704068% du capital (art 4 let. b Lbu-2015).

Les centimes additionnels communaux représentent le 44% du 80% de l'impôt cantonal de base, soit 0.063359957% du capital (ArCA-2015).

²⁷ Circulaire no 6 « Capital propre dissimulé de sociétés de capitaux et de sociétés coopératives (art. 65 et 75 LIFD) » ; W97-006F.

²⁸ Calcul : $(10'000'000 \times 85\%) = \text{CHF } 8'500'000$, $(8'500'000 - 9'000'000) = \text{CHF } -500'000$.

²⁹ Cf. infra, p. 18.

De plus, comme pour l'impôt sur les bénéfices, il faudra tenir compte du fonds de péréquation financière qui se compose du 43.5% du 20% de l'impôt cantonal de base (art. 295 al. 2 et 3 LCP ; art. 7 al. 1 à 4 et 30 al. 1 à 3 LRPFI), soit 0.015660231% du capital.

Le taux de l'impôt cantonal et communal sur le capital sera donc de 0.25698763% (0.100263374% + 0.077704068% + 0.063359957% + 0.015660231%).

Il existe toutefois une exception concernant les centimes additionnels cantonaux sur l'impôt sur le capital pour les sociétés nouvellement créées: la société ne paie pas ce montant additionnel d'impôt les trois premières périodes fiscales, donc les trois premières années de fonctionnement de la société (art. 289 al. 2 LCP).

1.6 L'impôt immobilier complémentaire (Impôt foncier)

Cette appellation est spécifique au canton de Genève. Cet impôt est de nature réelle, c'est-à-dire qu'il est assis sur une transaction ou un objet, en l'occurrence, le bien immobilier. Il se calcule sur la valeur fiscale des immeubles qui appartiennent à une personne morale ou physique dans le canton, quel que soit leur domicile ou siège social. (art. 76 al. 1 et 2 LCP).

Les immeubles qui respectent un standard de haute performance énergétique tels que MINERGIE et MINERGIE-P sont exonérés de cet impôt pendant vingt ans (art. 78 LCP).

Cet impôt foncier est en principe de 0.1% de la valeur fiscale des immeubles appartenant à une personne physique (art. 76 al. 1 LCP), et de 0.15% de la valeur fiscale des immeubles appartenant à une personne morale qui ne poursuivent pas un but lucratif (art. 77 al. 1 let. a LCP). Pour les sociétés immobilières ou autres personnes morales poursuivant un but lucratif le taux augmente à 0.2% de la valeur fiscale des immeubles. (art. 77 al. 1 let. b et c LCP).

1.6.1 Calcul de la valeur fiscale d'un immeuble

C'est le canton dans lequel l'immeuble est situé qui va devoir définir sa valeur fiscale. Suivant les cantons, ceux-ci procèdent à une estimation sur place ou appliquent une formule complexe. En général, la valeur fiscale se situe entre 70 et 90% de la valeur vénale du bien.

1.7 La distribution de dividendes

1.7.1 Impôt anticipé

Tous les dividendes versés à l'actionnaire sont soumis à l'impôt anticipé de 35% (art. 4 al. 1 let. b LIA et 20 al. 1 OIA)³⁰.

L'impôt anticipé frappe à la source les différents types de revenus qui en constituent l'objet tels que les revenus de capitaux mobiliers, les gains faits dans les loteries ainsi que les prestations d'assurances (art. 132 al. 2 Cst)³¹. « Le contribuable doit, en versant, virant, créditant ou imputant la prestation imposable, en déduire le montant de l'impôt anticipé, sans avoir égard à la personne du créancier ; toute convention contraire est nulle » (art. 14 al. 1 LIA). L'impôt anticipé est donc versé par la société qui distribue les dividendes.

L'impôt anticipé sera prélevé en premier lieu au moment du versement des dividendes à l'actionnaire, puis, lors de la déclaration fiscale annuelle de l'actionnaire, ce dernier pourra en demander le remboursement, s'il remplit les conditions cumulatives suivantes :

- 1) Le contribuable doit avoir au moment de l'échéance de la prestation imposable le droit de propriété sur les valeurs qui ont produit le rendement soumis à l'impôt (art 21. al. 1 let. a LIA).
- 2) Son domicile ou son siège social doit être en Suisse (art. 22 al. 1 LIA pour les personnes physiques et art. 24 al. 2 LIA pour les personnes morales).
- 3) Il doit déclarer son revenu grevé de l'impôt anticipé (art. 23 et 25 LIA).

1.7.2 Imposition de l'actionnaire en tant que personne physique

« Les dividendes, les parts de bénéfice, excédents de liquidation et tous autres avantages appréciables en argent provenant de participations de tout genre (actions gratuites, augmentation gratuite de la valeur nominale, etc.) représentent un rendement de la fortune mobilière imposable » (art. 20 al. 1 let. c LIFD ; art. 22 al. 1 let. c LIPP)³².

³⁰ LIA : Loi fédérale sur l'impôt anticipé ; OIA : Ordonnance sur l'impôt anticipé.

³¹ Cst : Constitution fédérale de la Confédération Suisse.

³² LIPP : Loi genevoise sur l'imposition des personnes physiques.

La fortune et les revenus de la personne physique étant imposés séparément de la personne morale, il en résulte une double imposition économique des revenus réalisés par les personnes morales. La première imposition sera opérée sur le bénéfice imposable de la société, auprès de cette dernière et la seconde imposition auprès de l'actionnaire quand un dividende ou tout autre rendement de fortune mobilière lui sera versé.

La double imposition économique représente un montant d'impôt important pour le détenteur de la société immobilière, si bien que le législateur fédéral a introduit un mécanisme d'imposition partielle des dividendes pour permettre de réduire cette double imposition. Ce mécanisme est expliqué dans une circulaire éditée par l'administration fédérale des contributions AFC³³ ainsi que dans les articles 20 al. 1 bis LIFD, 7 al. 1 dernière phrase LHID et 22 al. 2 LIPP.

Les informations suivantes découlent du texte légal et de la Circulaire susmentionnée dans la note de bas de page 33.

L'imposition partielle porte sur les rendements de participations tels que les dividendes, les parts de bénéfices, les excédents de liquidation et tous autres avantages appréciables en argent mais aussi sur la fortune commerciale (bénéfice d'aliénation) si la participation a été détenue par le contribuable pendant une année au moins.

Pour pouvoir bénéficier d'une imposition partielle des dividendes ou autres rendements mobiliers, la personne physique doit détenir une participation d'au moins 10% du capital-actions ou du capital social de la société de capitaux ou de la société coopérative.

Pour obtenir l'imposition partielle des rendements mobiliers, les règles suivantes sont cumulativement applicables :

- 1) Il faut additionner les participations détenues par le contribuable, son conjoint, le partenaire enregistré et les enfants sous autorités parentale et arriver au seuil minimal de 10% du capital-actions ou du capital social de la société ;
- 2) Le seuil de 10% doit être déterminé en additionnant les participations détenues dans la fortune privée et dans la fortune commerciale ;
- 3) Enfin le seuil doit être atteint à l'échéance du dividende ;

³³ Circulaire n°22 du 16 décembre 2008 « Imposition partielle des rendements provenant de participations détenues dans la fortune privée et limitation de la déduction des intérêts passifs » ; 1-022-D-2008-f.

Chaque canton peut choisir librement de fixer ou non une réduction de la double imposition économique mais s'il la prévoit, il doit impérativement garder le pourcentage de participation minimum de 10% prévu par la loi. La réduction peut être effectuée soit sur le taux d'impôt applicable, soit sur le pourcentage imposable.

Pour la fortune privée, si les conditions d'imposition partielle sont remplies, seul le 60% des rendements sera imposable à l'IFD selon l'article art. 20 al. 1 bis LIFD ainsi qu'à l'impôt genevois (art. 22 al. 2 LIPP).

De même, pour la fortune commerciale, si les conditions d'imposition partielle sont remplies, seul le 50% des rendements sera imposable à l'IFD selon l'article 18b al. 1 LIFD ainsi qu'à l'impôt genevois (19B IB al. 1 LIPP).

1.8 Cas pratique et calculs des impôts sur le bénéfice et le capital d'une personne morale détenue en totalité par une personne physique

Rappelons que le but de ce travail est la comparaison de la location d'un bien immobilier (de type petit immeuble) détenu par une personne physique et par une personne morale qui elle-même sera détenue par une personne physique.

La comparaison entre les deux situations décrites ci-dessus permettra de distinguer les différents impôts afférents à chaque situation et de les expliciter dans le détail pour pouvoir ensuite en tirer les conclusions qui s'imposent.

Les données pour l'année 2014 sont les suivantes :

Il s'agit d'une société anonyme (immobilière) créée en l'an deux-mil détenant un petit immeuble de logements situé au Grand-Saconnex construit lui aussi en l'an deux-mil qui n'est pas certifié MINERGIE, mais possède un chauffage avec pompe à chaleur.

L'immeuble est composé de 15 appartements de 95 mètres carrés chacun, chaque appartement est loué CHF 3000 net par mois (charges de chauffage et d'eau incluses).

Le rendement annuel brut est donc de $(15 \times 3000 \times 12) = \text{CHF } 540'000$ ³⁴

Les charges sont :

³⁴ Ces derniers, ainsi que tous les chiffres suivants sont pertinents par rapport à la valeur de l'immeuble et à son rendement.

Les frais d'administration, de fonctionnement incluant l'eau, le chauffage, le loyer de la société ainsi que tous les autres frais déductibles selon les articles 59 LIFD et 13 LIPM sont estimés à CHF 35'000.

L'électricité ne sera pas déductible car payée directement par les locataires selon leur consommation.

Les frais nécessaires à l'entretien du bâtiment déductibles selon les articles 59 LIFD et 13 LIPM sont estimés à CHF 40'000.

Une prime d'assurance incendie et contre les dégâts d'eau déductible selon les articles 59 LIFD et 13 LIPM calculée sur la valeur fiscale de l'immeuble qui est de CHF 10'444'874³⁵, cette assurance est estimée à CHF 15'000.

L'impôt sur le bénéfice et le capital, ainsi que l'impôt immobilier complémentaire sont déductibles selon les articles 59 let. a LIFD et 13 let. a LIPM qui s'élèvent à CHF 145'070³⁶.

Le droit de timbre, le droit d'enregistrement ainsi que les divers émoluments et taxes d'enregistrements ne seront pas pris en compte dans les calculs, puisqu'ils ont déjà été payés à la création de la société.

Le capital-actions de la société est composé à 100% de l'immeuble, sa valeur est de CHF 10'444'874³⁷.

La personne physique détenant en totalité les actions de la SA sera une personne mariée, sans enfant à charge et résidente dans le canton de Genève, dans la commune du Grand-Saconnex. Concernant la personne morale, son siège se situera à la commune du Grand-Saconnex et l'immeuble y sera également implanté.

La personne physique détient le 100% du capital-actions de la société, c'est pourquoi elle touchera l'intégralité des dividendes au moment où ceux-ci seront distribués.

L'attribution à la réserve générale est obligatoire jusqu'à ce que celle-ci atteigne 20% du capital-actions libéré selon l'article 671 CO³⁸. Elle sert à cumuler les bénéfices des exercices antérieurs qui n'ont pas été distribués aux actionnaires. Elle se montait à CHF

³⁵ Cf. infra, p. 14.

³⁶ Cf. infra, p. 19.

³⁷ Cf. infra, p. 14.

³⁸ CO : Code des obligations.

200'000 à la fin de l'année 2013. L'attribution à la réserve générale pour 2014 se monte à CHF 15'250³⁹.

1.8.1 Introduction

Pour commencer, il faut calculer la valeur fiscale de l'immeuble ainsi que les assiettes fiscales, c'est-à-dire, les bases de calculs sur lesquels vont être calculé le montant de l'impôt sur le bénéfice et le capital de la société.

Dans un deuxième temps, il faut calculer l'impôt sur le revenu et la fortune de la personne physique qui va obtenir les dividendes de la société, ce qui permettra d'obtenir le total des impôts payés par la structure personne morale-personne physique.

1.8.2 Calcul de la valeur fiscale de l'immeuble

Selon l'article 50 let. a LIPP, la valeur fiscale de l'immeuble locatif va être calculée en capitalisant l'état locatif annuel aux taux fixés chaque année par le Conseil d'Etat. L'immeuble étant dans notre cas un immeuble de logements, le taux prévu à l'article 25 al. 3 let. a de la RIPP⁴⁰ sera de 5.17%. Les taux étant exactement les mêmes pour les personnes physiques⁴¹ et morales⁴² il n'y a donc pas besoin de refaire le calcul dans le chapitre suivant.

Le calcul est ainsi le suivant :

Valeur locative imposable CHF 540'000⁴³

Taux de capitalisation 5.17%

Valeur fiscale imposable :

$(540'000/5.17\%) = \underline{\text{CHF } 10'444'874}$

³⁹ Cf. infra, p. 16.

⁴⁰ RIPP : Règlement genevois d'application de la loi sur l'imposition des personnes physiques.

⁴¹ GUIDE FISCAL une aide pratique pour remplir votre déclaration 2014, p. 43.

⁴² Guide Déclaration 2014 Personnes morales, p. 28, cons. 3.

⁴³ Cf. supra, n. 34.

1.8.3 Calcul de l'assiette fiscale pour l'impôt cantonal, communal et fédéral sur le bénéfice et calcul de l'impôt sur le bénéfice

Il faut commencer par calculer l'assiette fiscale sur laquelle l'impôt va être calculé, pour se faire il faut prendre le revenu brut des loyers moins les diverses charges supportées pendant l'année 2014 et décrites plus haut, soit :

$$(540'000^{44} - (35'000^{45} - 40'000^{46} - 15'000^{47})) = \text{CHF } 450'000$$

L'impôt sur le bénéfice et sur le capital ainsi que l'impôt immobilier complémentaire étant déductibles au niveau cantonal, communal et fédéral selon les articles 59 let. a LIFD et 13 let. a LIPM, il va falloir déterminer la base imposable avant déduction de l'impôt sur le bénéfice et utiliser la formule ci-dessous afin de pouvoir calculer l'impôt sur le bénéfice.

L'assiette fiscale avant déduction de l'impôt sur le bénéfice et le capital ainsi que l'impôt immobilier complémentaire se monte à :

$$(450'000 - (27'395.20^{48} - 20'889.75^{49})) = \text{CHF } 401'715.05$$

La formule servant à calculer l'impôt sur le bénéfice est la suivante :

$$((\text{Bénéfice imposable avant déduction de l'impôt sur le bénéfice} \times 100) / ((100 + \text{Taux d'impôt brut}) \times 31.74\%)) = ((401'715.05 \times 100) / ((100 + 31.74) \times 31.74\%)) = \underline{\text{CHF } 96'784.85}$$

L'assiette fiscale après déduction de l'impôt sur le bénéfice et le capital ainsi que l'impôt immobilier complémentaire se monte à :

$$(450'000 - (96'784.85 - 27'395.20^{50} - 20'889.75^{51})) = \text{CHF } 304'930.20 \text{ arrondi à CHF } \underline{304'930}$$

⁴⁴ Cf. supra, p. 15.

⁴⁵ Cf. supra, p. 13.

⁴⁶ Cf. supra, p. 13.

⁴⁷ Cf. supra, p. 13.

⁴⁸ Cf. infra, p. 19.

⁴⁹ Cf. infra, p. 19.

⁵⁰ Cf. infra, p. 19.

⁵¹ Cf. infra, p. 19.

1.8.4 Répartition du bénéfice imposable

L'attribution à la réserve générale est de 5% du bénéfice après impôts jusqu'à ce que celle-ci atteigne 20% du capital-actions libéré selon l'article 671 al. 1 CO, soit :

$$(304'930^{52} \times 5\%) = \text{CHF } 15'246.50 \text{ arrondi à CHF } 15'250$$

1.8.5 Impôt cantonal sur le bénéfice

L'impôt cantonal de base sur le bénéfice est de 10% de la base imposable selon l'article 20 LIPM, soit :

$$(304'930^{53} \times 10\%) = \text{CHF } 30'493$$

Les centimes additionnels sont de 88.5% sur l'impôt cantonal de base sur le bénéfice selon l'article 4 let. a Lbu-2015, soit :

$$(30'493 \times 88.5\%) = \text{CHF } 26'986.30$$

Le total de l'impôt cantonal sur le bénéfice se monte à :

$$(30'493 + 26'986.30) = \text{CHF } 57'479.30$$

1.8.6 Impôt communal sur le bénéfice

Les centimes additionnels sont de 44% du 80% sur l'impôt cantonal de base sur le bénéfice selon l'ArCA-2015, soit :

$$(24'394.40^{54} \times 44\%) = \text{CHF } 10'733.55$$

Le fonds de péréquation est de 43.5% du 20% de l'impôt cantonal de base sur le bénéfice selon les articles 295 al. 2 et 3 LCP et art. 7 al. 1 à 4 et 30 al. 1 à 3 LRPFI, soit :

$$(6'098.60^{55} \times 43.5\%) = \text{CHF } 2'652.90$$

⁵² Cf. supra, p. 15.

⁵³ Cf. supra, p. 15.

⁵⁴ Calcul : $(30'493 \times 80\%) = \text{CHF } 24'394.40$.

⁵⁵ Calcul : $(30'493 \times 20\%) = \text{CHF } 6'098.60$.

Le total de l'impôt communal sur le bénéfice se monte à :

$$(10'733.55^{56} + 2'652.90^{57}) = \text{CHF } 13'386.45$$

1.8.7 Impôt fédéral direct sur le bénéfice

L'impôt fédéral direct sur le bénéfice est de 8.5% de la base imposable selon l'article 68 LIFD, soit :

$$(304'930^{58} \times 8.5\%) = \text{CHF } 25'916.50$$

1.8.8 Impôt cantonal, communal et fédéral direct sur le bénéfice

Le total de l'impôt cantonal, communal et fédéral sur le bénéfice se monte à :

$$(57'479.30^{59} + 13'386.45^{60} + 25'916.50) = \text{CHF } \underline{96'782.25^{61}}$$

La différence avec le calcul avant impôt est due au calcul de l'impôt fédéral direct sur le bénéfice qui a été calculé sur la tranche inférieure.

1.8.9 Calcul de l'assiette fiscale pour l'impôt cantonal et communal sur le capital

Pour calculer l'assiette fiscale sur le capital, il faut ajouter au capital (valeur fiscale de l'immeuble) la réserve générale, y compris le montant attribué à cette réserve pour l'année de calcul, soit :

$$(10'444'874^{62} + 200'000^{63} + 15'250^{64}) = \underline{\text{CHF } 10'660'124}$$

⁵⁶ Cf. supra, p. 16.

⁵⁷ Cf. supra, p. 16.

⁵⁸ Cf. supra, p. 15.

⁵⁹ Cf. supra, p. 16.

⁶⁰ Cf. supra, p. 16.

⁶¹ Cf. supra, p. 15.

⁶² Cf. supra, p. 14.

⁶³ Cf. supra, p. 14.

⁶⁴ Cf. supra, p. 16.

1.8.10 Impôt cantonal sur le capital

L'impôt cantonal de base sur le capital est de 0.18% de la base imposable selon l'article 33 LIPM, soit :

$$(10'660'124 \times 0.18\%) = \text{CHF } 19'188.20$$

Selon l'article 36A LIPM, il faut appliquer une réduction de 8'500 CHF sur l'impôt cantonal de base sur le capital, soit :

$$(19'188.20 - 8'500) = \text{CHF } 10'688.20$$

Les centimes additionnels sont de 77.5% sur l'impôt cantonal de base sur le capital selon l'article art 4 let. b Lbu-2015, soit :

$$(10'688.20 \times 77.5 \%) = \text{CHF } 8'283.35$$

Le total de l'impôt cantonal sur le capital se monte ainsi à :

$$(10'688.20 + 8'283.35) = \text{CHF } 18'971.55$$

1.8.11 Impôt communal sur le capital

Les centimes additionnels sont de 44% du 80% sur l'impôt cantonal de base sur le capital selon l'ArCA-2015, soit :

$$(15'350.55^{65} \times 44\%) = \text{CHF } 6'754.25$$

Le fonds de péréquation est de 43.5% du 20% sur l'impôt cantonal de base sur le capital selon les articles 295 al. 2 et 3 LCP et art. 7 al. 1 à 4 et 30 al. 1 à 3 LRPFI, soit :

$$(3'837.65^{66} \times 43.5\%) = \text{CHF } 1'669.40$$

Le total de l'impôt communal sur le capital se monte à :

$$(6'754.25 + 1'669.40) = \text{CHF } 8'423.65$$

⁶⁵ Calcul : $(19'188.2 \times 80\%) = \text{CHF } 15'350.55$.

⁶⁶ Calcul : $(19'188.2 \times 20\%) = \text{CHF } 3'837.65$.

1.8.12 Impôt cantonal et communal sur le capital

Le total de l'impôt cantonal et communal sur le capital se monte à :

$$(18'971.55 + 8'423.65) = \text{CHF } \underline{27'395.20}$$

1.8.13 Impôt immobilier complémentaire

L'impôt immobilier complémentaire est de 0.2% sur la valeur fiscale de l'immeuble selon l'article art. 77 al. 1 let. b et c LCP, soit :

$$(10'444'874^{67} \times 0.2\%) = \text{CHF } \underline{20'889.75}$$

1.8.14 Impôt sur le bénéfice et la capital de la société ainsi que l'impôt immobilier complémentaire

Le total de l'impôt sur le bénéfice et le capital ainsi que l'impôt immobilier complémentaire de la société se monte à :

$$(96'782.25^{68} + 27'395.20 + 20'889.75) = \text{CHF } 145'067.20 \text{ arrondi à CHF } \underline{145'070}$$

1.8.15 Distribution des dividendes à la personne physique

La personne physique pourra demander la distribution, sous forme de dividendes, de la totalité du bénéfice disponible, après paiement des impôts et attribution à la réserve générale, soit, dans notre exemple :

$$(450'000^{69} - 96'784.85^{70} - 27'395.20 - 20'889.75 - 15'250^{71}) = \text{CHF } 289'680$$

Les rendements de la personne physique sont imposés à 60% sur l'assiette fiscale selon l'article 20 al. 1 bis LIFD et art. 22 al. 2 LIPP puisqu'elle détient plus de 10% du capital-actions de la société. La personne physique va donc recevoir CHF 289'680 de dividendes mais elle ne sera imposée que sur 60% de cette somme, soit :

$$(289'680 \times 60\%) = \text{CHF } 173'808$$

⁶⁷ Cf. supra, p. 14.

⁶⁸ Cf. supra, p. 17.

⁶⁹ Cf. supra, p. 15.

⁷⁰ Cf. supra, p. 15.

⁷¹ Cf. supra, p. 16.

1.8.16 Impôt sur le revenu et la fortune de la personne physique détenant la société immobilière

Le calcul détaillé effectué dans le deuxième chapitre portant sur l'impôt sur le revenu et la fortune d'une personne physique étant le même que dans le cas concret ci-dessus, mais avec des chiffres différents, celui-ci ne sera pas détaillé dans ce chapitre.

Le total de l'impôt sur le revenu et la fortune de la personne physique détenant la société immobilière après calcul se monte à CHF 139'988.05⁷².

1.8.17 Total des impôts de la structure personne morale-personne physique

La personne morale va donc payer un total de CHF 145'070⁷³ d'impôt sur le bénéfice et le capital ainsi que l'impôt immobilier complémentaire, la personne physique va payer un total de CHF 139'988.05⁷⁴ d'impôt sur le revenu et la fortune. Soit un total cumulé de : $(145'070 + 139'988.05) = \text{CHF } \underline{285'058.05}$

⁷² Cf. supra, p. 25.

⁷³ Cf. supra, p. 19.

⁷⁴ Cf. supra, p. 19.

Les tableaux ci-dessous permettent de présenter la répartition du bénéfice ainsi que de résumer les calculs des différents impôts de manière visuelle. (nb : les arrondis utilisés peuvent donner des chiffres très légèrement différents des calculs précédents).

Bénéfice net

		2014 (13/14)		
		Impôt cantonal et communal (ICC) CHF	Impôt fédéral direct (IFD) CHF	
1	Bénéfice net ou (perte) selon compte de résultat de l'exercice	450'000	450'000	01.110
2	Redressements			
2.1	Charges non déductibles fiscalement débitées au compte de résultat			
2.1.1	Amortissements non autorisés par l'usage commercial et frais pour l'acquisition, la fabrication ou l'amélioration d'actifs	0	0	01.121
2.1.2	Provisions non autorisées par l'usage commercial	0	0	01.122
2.1.3	Amortissements non autorisés sur des actifs réévalués	0	0	01.123
2.1.4	Attributions à des réserves	0	0	01.124
2.1.5	Distributions dissimulées de bénéfice et/ou avantages procurés à des tiers qui ne sont pas justifiés par l'usage commercial	0	0	01.125
2.1.6	Excédent de dons	0	0	01.126
2.1.7	Intérêts non admis (selon annexe G)			01.127
2.1.8	Autres:	0	0	01.128
2.2	Produits imposables non crédités au compte de résultat			
2.2.1	Disparition de la justification commerciale de provisions	0	0	01.131
2.2.2	Bénéfices comptables sur la réévaluation d'immeubles ou de participations	0	0	01.132
2.2.3	Prestations à un prix de faveur (prélèvement anticipé de bénéfices) faites aux actionnaires, aux associés ou à des personnes proches (physiques ou morales)			01.133
2.2.4	Bénéfices de liquidation	0	0	01.134
2.2.5	Autres:	0	0	01.135
3	Total (total des chiffres 1 à 2.2.5)	450'000	450'000	01.710
4	Déductions			
4.1	Charges admises fiscalement non débitées au compte de résultat			
4.1.1	Dissolution de réserves latentes imposées	0	0	01.311
4.1.2	Contributions versées à des institutions de prévoyance professionnelle en faveur du personnel (chiffre 17.8)	0	0	01.312
4.1.3	Dons (chiffre 17.9)	0	0	01.313
4.1.4	Autres: impôts sur le bénéfice et le capital et impôt immobilier complémentaire (impôt foncier)	145'070	145'070	01.314
4.2	Produits non imposables crédités au compte de résultat			
4.2.1	Dissolution de réserves latentes imposées	0	0	01.321
4.2.2	Apports de capital	0	0	01.322
4.2.3	Autres:	0	0	01.323
4.3	Total des déductions (total des chiffres 4.1.1 à 4.2.3)	145'070	145'070	01.720
5	Résultat fiscal 2014/bénéfice ou (perte) (chiffre 3 moins chiffre 4.3)	304'930	304'930	01.740
6	./ Pertes fiscales des 7 exercices précédents (chiffre 35.8)	0	0	01.730
7	Bénéfice net total	304'930	304'930	01.750
8	./ Bénéfice net non imposable en Suisse (joindre le détail)			01.753
9	Bénéfice net imposable en Suisse	304'930	304'930	01.754
10	./ Bénéfice net non imposable dans le canton (selon annexe J)			01.755
11	Bénéfice net total dans le canton	304'930		01.756
12	./ Bénéfice net non imposable au sens des dispositions de l'article 22 ou 23 LIPM (selon annexe M)			01.757
13	./ Bénéfice net non imposable en vertu d'un arrêté d'exonération HBM, HLM, HCM, HM antérieur à 2001 (joindre le détail)			01.758
14	Bénéfice net imposable dans le canton	304'930		01.759
15	Réduction de l'impôt			
15.1	Réduction pour participations ayant une influence déterminante au sens des dispositions des articles 21 LIPM, 69 et 70 LIFD (selon annexe I)	%	%	01.811
15.2	Part du bénéfice net imposable dans le canton (chiffre 14) bénéficiant de la réduction de la charge fiscale au sens des dispositions de l'article 24A LGL (joindre le détail)			13.280
16	Exonération de l'impôt			
16.1	Part du bénéfice net imposable dans le canton (chiffre 14) exonérée de l'impôt au sens des dispositions de l'article 9 ou 10 LIPM	%		13.290
16.2	Part du bénéfice net imposable en Suisse (chiffre 9) exonérée de l'impôt au sens des dispositions de l'article 56 LIFD	%		01.814

17	Utilisation du bénéfice	2014 (13/14)	
	selon décision de l'assemblée générale ou de l'assemblée des associés	CHF	
17.1	Bénéfice ou (perte) reporté(e) de l'exercice précédent	0	02.110
17.2	Bénéfice net ou (perte) selon compte de résultat de l'exercice (chiffre 1)	450'000	01.110
17.3	Total à répartir	450'000	02.610
17.4	Dividende, parts au bénéfice ou intérêts sur les parts sociales (montant brut): % du capital versé =	289'680	02.221
17.5	Tantièmes	0	02.222
17.6	Attribution aux réserves légales	15'250	02.223
17.7	Attribution aux réserves statutaires	0	02.224
17.8	Attribution à des institutions de prévoyance professionnelle en faveur du personnel	0	02.226
17.9	Dons	0	02.227
17.10	Autres: impôts sur le bénéfice et le capital et impôt immobilier complémentaire (impôt foncier)	145'070	02.228
17.11	Total de l'utilisation du bénéfice	450'000	02.620
17.12	Report à nouveau (chiffre 17.3 moins chiffre 17.11)	0	02.310

Capital propre

à la date de clôture du bilan (compte tenu de l'utilisation du bénéfice)

		ICC CHF	IFD CHF	
18	Capital-actions, capital bons de participation, capital social de sociétés coopératives et de S.à r.l. versés	10'444'874	10'444'874	02.320
19	Réserves apparentes			
19.1	Réserve générale	215'250	215'250	02.321
19.2	Réserve pour actions propres			02.322
19.3	Réserve de réévaluation			02.323
19.4	Réserves statutaires			02.324
20	Report à nouveau (chiffre 17.12)	0	0	02.310
21	Réserves latentes imposées comme bénéfice			
21.1	Réserves latentes imposées (annexes A, B, D, E et F)			02.326
21.2	Autres:			02.241
22	Réserves issues d'apports de capital			02.330
23	Capital propre dissimulé (selon annexe G)			02.328
24	Capital propre total (total des chiffres 18 à 23, mais au moins le capital versé et le capital propre dissimulé)	10'660'124	10'660'124	02.650
25	./. Capital propre non imposable en Suisse (joindre le détail)	0	0	02.651
26	Capital propre imposable en Suisse	10'660'124	10'660'124	02.652
27	./. Capital propre non imposable dans le canton (selon annexe J)			02.653
28	Capital propre total dans le canton	10'660'124		02.654
29	./. Capital propre non imposable en vertu d'un arrêté d'exonération HBM, HLM, HCM, HM antérieur à 2001 (joindre le détail)			02.655
30	Capital propre imposable dans le canton	10'660'124		02.656
31	Imposition au taux réduit (holding ou sociétés auxiliaires)			
31.1	Part du capital propre imposable dans le canton (chiffre 30) au taux réduit au sens des dispositions de l'article 34 ou 35 LIPM	%		13.140
31.2	Part du capital propre imposable dans le canton (chiffre 30) au taux ordinaire	%		13.150
32	Réduction de l'impôt			
32.1	Part du capital propre imposable dans le canton (chiffre 30) bénéficiant de la réduction de la charge fiscale au sens des dispositions de l'article 24A LGL (joindre le détail)			13.160
33	Exonération de l'impôt			
33.1	Part du capital propre imposable au taux réduit (chiffre 31.1) exonérée de l'impôt au sens des dispositions de l'article 9 ou 10 LIPM	%		13.170
33.2	Part du capital propre imposable au taux ordinaire (chiffre 30 ou 31.2) exonérée de l'impôt au sens des dispositions de l'article 9 ou 10 LIPM	0.000 %		13.180
34	Détermination de la fortune nette pour les sociétés en liquidation			
34.1	Total de l'actif (valeurs vénables)			02.630
34.2	Total des fonds étrangers			02.641
34.3	Fortune nette (chiffre 34.1 moins chiffre 34.2, à reporter sous chiffre 24)			02.325

Simulation de bordereau pour l'impôt cantonal et communal 2014

IMPÔTS CANTONAUX ET COMMUNAUX 2014

N° de contribuable: Période fiscale: 01.01.2014 31.12.2014
Raison sociale:

Bénéfice net total	CHF	<input type="text" value="304'930"/>	Capital propre total	CHF	<input type="text" value="10'660'124"/>
Bénéfice net imposable dans le canton	CHF	<input type="text" value="304'930"/>	Capital propre imposable dans le canton	CHF	<input type="text" value="10'660'124"/>
Part du bénéfice net imposable dans le canton exonérée	CHF	<input type="text" value="0"/>	Part du capital propre imposable dans le canton exonérée	CHF	<input type="text" value="0"/>

	Réf.	Base de calcul	Communes	Jours	Taux	Total
Impôt sur le bénéfice						
Impôt cantonal						
Impôt sur le bénéfice	1	<input type="text" value="304'930"/>			10.00 %	<input type="text" value="30'493.00"/>
Réduction pour participations	8				%	
Sous-total						<input type="text" value="30'493.00"/>
Centimes additionnels	2	<input type="text" value="30'493.00"/>			88.50 %	<input type="text" value="26'986.30"/>
						<input type="text" value="57'479.30"/>
Impôt communal						
Centimes additionnels	3	<input type="text" value="24'394.40"/>	6623 Grand-Saconnex		44.00 %	<input type="text" value="10'733.55"/>
Fonds de péréquation	4	<input type="text" value="6'098.60"/>			43.50 %	<input type="text" value="2'652.90"/>
Sous-total						<input type="text" value="13'386.45"/>
Réduction de la charge fiscale	9					
Total						<input type="text" value="70'865.75"/>
Impôt sur le capital						
Impôt cantonal						
Impôt sur le capital	5	<input type="text" value="10'660'124"/>		360	0.18 %	<input type="text" value="19'188.20"/>
Réduction de l'impôt sur le capital	12					<input type="text" value="-8'500.00"/>
Sous-total						<input type="text" value="10'688.20"/>
Centimes additionnels	6	<input type="text" value="10'688.20"/>			77.50 %	<input type="text" value="8'283.35"/>
						<input type="text" value="18'971.55"/>
Impôt communal						
Centimes additionnels	3	<input type="text" value="15'350.55"/>	6623 Grand-Saconnex		44.00 %	<input type="text" value="6'754.25"/>
Fonds de péréquation	4	<input type="text" value="3'837.65"/>			43.50 %	<input type="text" value="1'669.40"/>
Sous-total						<input type="text" value="8'423.65"/>
Réduction de la charge fiscale	9					
Total						<input type="text" value="27'395.20"/>
Impôt cantonal						
Impôt sur le capital	5	<input type="text"/>			%	<input type="text"/>
Réduction de l'impôt sur le capital	12					<input type="text"/>
Sous-total						<input type="text"/>
Centimes additionnels	6	<input type="text"/>			%	<input type="text"/>
Impôt communal						
Centimes additionnels	3	<input type="text"/>			%	<input type="text"/>
Fonds de péréquation	4	<input type="text"/>			%	<input type="text"/>
Total						<input type="text"/>
Impôt immobilier complémentaire						
Immeubles loués	7	<input type="text" value="10'444'874"/>			0.20 %	<input type="text" value="20'889.75"/>
Exonération 24 LGL	10					
Immeubles occupés	7	<input type="text"/>			%	<input type="text"/>
Total						<input type="text" value="20'889.75"/>
TOTAL I - IMPÔT CANTONAUX ET COMMUNAUX						<input type="text" value="119'150.70"/>

Simulation de bordereau pour l'impôt fédéral direct 2014

IMPÔT FÉDÉRAL DIRECT 2014

N° de contribuable:

Raison sociale:

Période fiscale:

Bénéfice net total	CHF	<input type="text" value="304'930"/>	Capital propre total	CHF	<input type="text" value="10'660'124"/>
Bénéfice net imposable en Suisse	CHF	<input type="text" value="304'930"/>	Capital propre imposable en Suisse	CHF	<input type="text" value="10'660'124"/>
Part du bénéfice net imposable en Suisse exonérée	CHF	<input type="text" value="0"/>			

	Réf.	Base de calcul	Taux	Total
Impôt sur le bénéfice				
Impôt sur le bénéfice	1	<input type="text" value="304'900"/>	8.50 %	<input type="text" value="25'916.50"/>
Réduction pour participations	2	<input type="text"/>	%	<input type="text"/>
TOTAL				<input type="text" value="25'916.50"/>

Références	
Bases légales	RS
¹ Art. 68 Loi fédérale sur l'impôt fédéral direct (LIFD)	642.11
² Art. 69 et 70 Loi fédérale sur l'impôt fédéral direct (LIFD)	642.11

Calcul de l'impôt 2014

Situation Marié-e

Commune de domicile

Nombre de charge Enfant(s) : 0.0 Autre(s) personne(s) à charge : 0.0 Nombre de charge total : 0.0

ICC	Revenu	Fortune	Impôts
Total déterminant pour le taux	173'808.00	10'279'196.00	
Part non imposable	0.00	0.00	
Total imposable à Genève	173'808.00	10'279'196.00	
Impôt de base	19'152.55	44'463.95	
Centimes additionnels	+ 9'097.45	+ 21'120.40	
Centimes aide à domicile	+ 191.55	+ 444.65	
Réductions 12%	- 3'390.00		
Impôt supplémentaire		+ 12'073.25	
Impôts cantonaux	25'051.55	78'102.25	103'153.80
Impôts communaux			27'991.25
Taxe personnelle			25.00
Impôt immobilier complémentaire			0.00
Imputation(s) diverse(s)			0.00
Total de l'impôt à l'ICC			131'170.05

IFD	Revenu	Impôts
Total déterminant pour le taux	171'208.00	
Part non imposable	0.00	
Total imposable en Suisse	171'208.00	
Impôt de base		8'818.00
Réduction liée à l'application du barème parental		0.00
Total de l'impôt à l'IFD		8'818.00

Total de l'impôt 2014 139'988.05

Contribution ecclésiastique volontaire 0.00

II. Location d'un bien immobilier par une personne physique

2.1 Achat d'un bien immobilier en tant que personne physique

Le développement des explications concernant l'achat d'un bien immobilier en tant que personne physique est traité dans le chapitre 1.3 du chapitre I.

2.2 L'impôt immobilier complémentaire (Impôt foncier)

Le développement des explications concernant l'impôt immobilier complémentaire pour la personne physique est traité dans le chapitre 1.7 du chapitre I.

2.3 Fortune privée et fortune commerciale

Cette distinction n'est pas aisée et il semblerait que certains arrêts du Tribunal fédéral se contredisent. Il est toutefois possible après diverses recherches d'en tirer les conclusions énoncées ci-dessous.

Pour savoir si le bien immobilier fait partie de la fortune privée ou commerciale d'un contribuable il faudra commencer par savoir si l'immeuble est géré d'une manière professionnelle ou non, c'est-à-dire si la personne a pour but de réaliser des revenus de manière répétée en vendant des biens immobiliers⁷⁵. En effet, selon l'article 19 al. 1 LIPP « Le contribuable devient un commerçant en immeubles dès que la gestion de ceux-ci dépasse la simple administration d'une fortune privée. »

C'est pourquoi il faut faire la distinction entre la location de ses propres immeubles et l'activité de commerce d'immeubles. Cette seconde partie ne sera pas abordée dans ce travail puisque n'étant pas le sujet traité. Toutefois si la personne physique est considérée comme un commerçant d'immeubles, sa fortune sera très certainement considérée comme une fortune commerciale selon l'article 18 LIFD.

⁷⁵ Arrêt du 19 juillet 2010 par le président de la cour fiscale (607 2008-45 et 46), p. 4.

2.3.1 La location de ses propres immeubles

Le président de la cour fiscale de Fribourg a repris dans un arrêt une considération du tribunal fédéral estimant dans sa jurisprudence que la location de ses propres immeubles constituait en temps normal de l'administration de la fortune privée, de même lorsque les immeubles sont administrés par des professionnels tels que des régies tenant une comptabilité commerciale⁷⁶.

2.4 Cas pratique et calculs pour la personne physique

Pour l'exemple suivant, les mêmes données que l'exemple précédent sont reprises afin de pouvoir comparer au mieux la situation fiscale de la personne physique et de la structure personne morale-personne physique⁷⁷.

A titre d'information pour ce même immeuble la valeur vénale serait approximativement de CHF 15'000'000 soit 43.6% de plus que la valeur fiscale⁷⁸.

Le rendement brut de la valeur vénale de l'immeuble est donc après calcul de 3.6 %.

Calcul : $((100 / 15'000'000) \times 540'000) = 3.6\%$

Concernant les charges, l'immeuble n'étant pas géré par une régie, mais directement par la personne physique le détenant, il n'y aura donc pas de frais de régie à prendre en compte.

Les charges sont :

Les frais nécessaires à l'entretien du bâtiment déductibles selon l'article 34 let. d LIPP qui sont estimés à CHF 40'000⁷⁹.

Une prime d'assurance incendie et contre les dégâts d'eau, déductible selon l'article 34 let. d LIPP calculée sur la valeur fiscale de l'immeuble qui est donc de CHF 10'444'874, cette assurance est estimée à CHF 15'000⁸⁰.

L'impôt immobilier complémentaire, déductible tant au niveau cantonal (rapport du Grand Conseil PL 10756-A)⁸¹ que fédéral (art. 9 al. 1 LHID), cet impôt s'élève à CHF 10'444,85⁸².

⁷⁶ Arrêt du 19 juillet 2010 par le président de la cour fiscale (607 2008-45 et 46), p 4.

⁷⁷ Cf. supra, p. 12 et 13.

⁷⁸ Approximation effectuée en comparaison d'immeubles de taille semblable au Grand-Saconnex.

⁷⁹ Cf. supra, p. 13.

⁸⁰ Cf. supra, p. 13.

La déduction forfaitaire au niveau cantonal et communal ne sera pas possible étant donné qu'elle n'est applicable que pour le propre logement du contribuable selon l'article 20 al. 1 RIPP, ce sera donc les frais effectifs qui seront déduits au niveau cantonal et communal.

Par contre, il sera possible d'effectuer une déduction forfaitaire pour l'impôt fédéral direct, cette déduction sera de 20% du rendement brut des loyers imposables puisque dans ce cas l'immeuble à plus de dix ans (art. 2 al. 2 let. b ODIP).

2.4.1 Calcul de l'assiette fiscale pour l'impôt cantonal et communal sur le revenu

Le revenu brut est de CHF 540'000⁸³, pour calculer l'assiette, l'administration fiscale va déduire les frais effectifs incluant la prime d'assurance payée durant l'année, les frais nécessaires à l'entretien du bâtiment, ainsi que l'impôt immobilier complémentaire, soit :

$$(540'000 - (40'000^{84} - 15'000^{85} - 10'444'85^{86})) = \text{CHF } \underline{474'555}$$

2.4.2 Impôt cantonal sur le revenu

Le calcul pour les personnes mariées n'est pas le même que pour les personnes célibataires, il existe dans le canton de Genève un système appelé splitting, (art. 41 al. 2 LIPP). Ce dernier reprend l'assiette fiscale en la divisant par 50% pour calculer l'impôt de base des personnes mariées.

Dans l'exemple donné, l'assiette fiscale sera donc de :

$$(474'555 \times 50\%) = \text{CHF } 237'277$$

L'impôt cantonal de base sur le revenu selon l'article 41 al. 1 LIPP se calcule comme suit :

La dernière tranche est de CHF 182'841 pour CHF 24'866.35 d'impôt sur le revenu qu'il faut multiplier par deux en raison du splitting, soit :

$$(24'866.35 \times 2) = \text{CHF } 49'732$$

⁸¹ Rapport de la commission fiscale chargée d'étudier le projet de loi du Conseil d'Etat modifiant la loi sur l'imposition des personnes physiques du 30 décembre 2010.

⁸² Cf. infra, p. 33.

⁸³ Cf. supra, p. 12.

⁸⁴ Cf. supra, p. 27.

⁸⁵ Cf. supra, p. 27.

⁸⁶ Cf. supra, p. 27.

Le solde de l'assiette fiscale monte ainsi à :

$$(237'277 - 182'841) = \text{CHF } 54'436$$

Il faut appliquer à cette différence le taux de la tranche immédiatement supérieure, c'est-à-dire 17%, soit :

$$(54'436 \times 17\%) = \text{CHF } 9'254.10$$

Puis multiplier à nouveau par deux en raison du splitting, soit:

$$(9'254.10 \times 2) = \text{CHF } 18'508.20$$

L'impôt cantonal de base sur le revenu se monte ainsi à :

$$(49'732^{87} + 18'508.20) = \text{CHF } 68'240.20$$

La réduction est de 12% sur l'impôt cantonal de base sur le revenu selon l'article 1 LDIRPP⁸⁸, soit :

$$(68'240.20 \times 12\%) = \text{CHF } 8'188.80$$

Les centimes additionnels cantonaux sont de 47.5 % sur l'impôt de base sur le revenu selon l'article 3 al. 1 Lbu-2015, soit :

$$(68'240.20 \times 47.5\%) = \text{CHF } 32'414$$

La réduction est de 12% sur les centimes additionnels cantonaux selon l'article 1 LDIRPP, soit :

$$(32'414 \times 12\%) = \text{CHF } 3'889.70$$

Les centimes d'aide à domicile sont de 1% sur l'impôt de base sur le revenu selon l'article 3 al. 2 Lbu-2015, soit :

$$(68'240.2 \times 1\%) = \text{CHF } 682.40$$

le total des impôts cantonaux sur le revenu se monte ainsi à :

$$(68'240.20 - 8'188.80 + 32'414 - 3'889.70 + 682.40) = \text{CHF } 89'258.10$$

⁸⁷ Cf. supra, p. 28.

⁸⁸ LDIRPP : Loi genevoise relative à la diminution de l'impôt sur les revenus de personnes.

2.4.3 Impôt communal sur le revenu

La part privilégiée du Grand-Saconnex est de 44% selon ArCA-2015 du 45% sur l'impôt cantonal de base sur le revenu selon les articles 295A al. 2 et 3 LCP, soit :

$$(30'708.10^{89} \times 44\%) = \text{CHF } 13'511.60$$

Les centimes additionnels communaux du Grand-Saconnex sont de 44% selon ArCA-2015 sur l'impôt cantonal de base sur le revenu diminué de la base de calcul de la part privilégiée du Grand-Saconnex, soit :

$$(37'532.10^{90} \times 44\%) = \text{CHF } 16'514.10$$

Le total des impôts communaux sur le revenu se monte à :

$$(13'511.60 + 16'514.10) = \text{CHF } 30'025.70$$

2.4.4 Impôt cantonal et communal sur le revenu

Le total de l'impôt cantonal et communal sur le revenu se monte à :

$$(89'258.10^{91} + 30'025.70) = \text{CHF } \underline{119'283.80}$$

2.4.5 Calcul de l'assiette fiscale pour l'impôt fédéral sur le revenu

La calcul de cette assiette correspond au 20% de la valeur locative brut imposable selon les articles 2 al. 2 let. a et b ODIP et art 20 al. 2 let. a et b RIPP qui est de CHF 540'000⁹², soit :

$$(540'000 \times 20\%) = \text{CHF } 108'000$$

$$(540'000 - 108'000) = \text{CHF } 432'000$$

Il faut retrancher de ce montant CHF 2600 de déductions pour les couples mariés selon (art. 35 al. 1 let. c LIFD).

⁸⁹ Calcul : $(68'240.2 \times 45\%) = \text{CHF } 30'708.10$.

⁹⁰ Calcul : $(68'240.2 - 30'708.2) = \text{CHF } 37'532.10$.

⁹¹ Cf. supra, p. 29.

⁹² Cf. supra, p. 12.

L'assiette fiscale se monte ainsi à :

$$(485'000 - 2'600) = \text{CHF } \underline{429'400}$$

2.4.6 Impôt fédéral sur le revenu

L'impôt fédéral de base sur le revenu selon l'article 214 LIFD se calcule comme suit :

L'avant dernière tranche est de CHF 400'000 pour CHF 38'562 d'impôt sur le revenu.

Il faut diviser le solde de l'assiette fiscale par cent, soit :

$$(29'400 / 100) = 294$$

Puis appliquer au solde de l'assiette fiscale le taux en francs, soit :

$$(294 \times 13) = \text{CHF } 3'822$$

Le total de l'impôt fédéral sur le revenu se monte ainsi à :

$$(38'562 + 3'822) = \text{CHF } \underline{42'384}.$$

2.4.7 Calcul de l'assiette fiscale pour l'impôt cantonal et communal sur la fortune

La valeur fiscale de l'immeuble déclaré est après calcul de CHF 10'444'874⁹³. Pour calculer l'assiette fiscale, il va falloir déduire CHF 164'400 de cette somme puisque la loi autorise une déduction sociale pour les époux vivant en ménage commun selon l'article 58 al. 1 let. a LIPP, soit :

$$(10'444'874 - 164'400) = \text{CHF } \underline{10'279'196}$$

2.4.8 Impôt cantonal sur la fortune

L'impôt cantonal de base sur la fortune selon l'art 59 al. 1 LIPP se calcule comme suit :

L'avant dernière tranche est de CHF 1'680'449 pour CHF 5'769.60 d'impôt sur la fortune.

⁹³ Cf. supra, p. 14.

Le solde de l'assiette fiscale monte ainsi à :

$$(10'279'196 - 1'680'449) = \text{CHF } 8'598'747$$

Il faut appliquer à cette différence le taux de la tranche immédiatement supérieure, c'est-à-dire 0.45%, soit :

$$(8'598'747 \times 0.45\%) = \text{CHF } 38'694.35$$

Puis additionner les deux impôts précédemment calculés, soit :

$$(5'769.60^{94} + 38'694.35) = \text{CHF } 44'463.95$$

Les centimes additionnels cantonaux sont de 47.5 % sur l'impôt de base sur la fortune selon l'article 3 al. 1 Lbu-2015, soit :

$$(44'463.95 \times 47.5\%) = \text{CHF } 21'120.40$$

Les centimes d'aide à domicile sont de 1% sur l'impôt de base sur la fortune selon l'article 3 al. 2 Lbu-2015, soit :

$$(44'463.95 \times 1\%) = \text{CHF } 444.65$$

L'impôt supplémentaire sur la fortune selon l'art 59 al. 2 LIPP se calcule comme suit :
L'avant dernière tranche est de CHF 3'360'899 pour CHF 2'733.55 d'impôt supplémentaire sur la fortune.

Le solde de l'assiette fiscale se monte ainsi à :

$$(10'279'196 - 3'360'899) = \text{CHF } 6'918'297$$

Il faut appliquer à cette différence le taux de la tranche immédiatement supérieure, c'est-à-dire 0.135%, soit :

$$(6'918'297 \times 0.135\%) = \text{CHF } 9'339.70$$

Puis additionner les deux impôts précédemment calculés, soit :

$$(2'733.55 + 9'339.70) = \text{CHF } 12'073.25$$

Le total des impôts cantonaux sur la fortune se monte ainsi à :

$$(44'463.95 + 21'120.40 + 444.65 + 12'073.25) = \text{CHF } 78'102.25$$

⁹⁴ Cf. supra, p. 31.

2.4.9 Impôt communal sur la fortune

La part privilégiée du Grand-Saconnex est de 44% selon ArCA-2015 du 45% sur l'impôt cantonal de base sur la fortune selon les articles 295A al. 2 et 3 LCP, soit :

$$(20'008.80^{95} \times 44\%) = \text{CHF } 8'803.45$$

Les centimes additionnels communaux du Grand-Saconnex sont de 44% selon ArCA-2015 de l'impôt cantonal de base sur la fortune diminué de la base de calcul de la part privilégiée du Grand-Saconnex, soit :

$$(24'455.15^{96} \times 44\%) = \text{CHF } 10'760.25$$

Le total des impôts communaux sur la fortune se monte ainsi à :

$$(8'803.45 + 10'760.25) = \text{CHF } 19'564.10$$

2.4.10 Impôt cantonal et communal sur la fortune

Le total de l'impôt sur la fortune au niveau cantonal et communal se monte ainsi à :

$$(78'102.25^{97} + 19'564.10) = \text{CHF } 97'666.35$$

2.4.11 Total de l'impôt sur le revenu et la fortune de la personne physique

Le total de l'impôt sur le revenu et la fortune de la personne physique se monte ainsi à :

$$(119'283.80^{98} + 42'384^{99} + 97'666.35) = \text{CHF } 259'334.15$$

2.4.12 Impôt immobilier complémentaire

L'impôt immobilier complémentaire est de 0.1% sur la valeur fiscale de l'immeuble selon l'article 76 al. 1 et 2 LCP, soit :

$$(10'444'874^{100} \times 0.1\%) = \text{CHF } 10'444.85$$

⁹⁵ Calcul : $(44'463.95 \times 45\%) = \text{CHF } 20'008.80$.

⁹⁶ Calcul : $(44'463.95 - 20'008.80) = \text{CHF } 24'455.15$.

⁹⁷ Cf. supra, p. 32.

⁹⁸ Cf. supra, p. 30.

⁹⁹ Cf. supra, p. 31.

¹⁰⁰ Cf. supra, p. 14.

2.4.13 Taxe personnelle

Selon l'article 374 al. 1 et 375 LCP, « les Genevois domiciliés dans le canton, les Confédérés et les étrangers au bénéfice d'une attestation ou d'un permis de séjour ou d'établissement sont soumis au paiement d'une taxe dite personnelle », c'est pourquoi il faut rajouter CHF 25 de taxe personnelle puisque dans ce cas concret la personne vit au Grand-Saconnex.

2.4.14 Total de l'impôt sur le revenu et la fortune de la personne physique additionné de l'impôt immobilier complémentaire ainsi que de la taxe personnelle

$(259'334.15^{101} + 10'444.85^{102} + 25) = \text{CHF } 269'804$, en réalité CHF **269'805.65**.

2.4.15 Pourcentages d'impositions de la personne physique

La personne physique va donc payer un pourcentage de 29.93%¹⁰³ d'impôt sur son revenu brut de CHF 540'000¹⁰⁴.

Un pourcentage de 34.06%¹⁰⁵ sur son revenu net de CHF 474'555¹⁰⁶.

Un pourcentage de 0.93%¹⁰⁷ sur sa fortune de CHF 10'444'874¹⁰⁸.

¹⁰¹ Cf. supra, p. 32.

¹⁰² Cf. supra, p. 33.

¹⁰³ Calcul : $((100 / 540'000) \times 161'669.05) = 29.93\%$.

¹⁰⁴ Cf. supra, p. 12.

¹⁰⁵ Calcul : $((100 / 474'555) \times 161'669.05) = 34.06\%$.

¹⁰⁶ Cf. supra, p. 28.

¹⁰⁷ Calcul : $((100 / 10'444'874) \times 97'666.35) = 0.93\%$.

¹⁰⁸ Cf. supra, p. 14.

Le tableau ci-dessous permet de résumer les calculs des différents impôts de manière visuelle. (nb : les arrondis utilisés peuvent donner des chiffres très légèrement différents des calculs précédents).

Calcul de l'impôt 2014

Situation		Marié-e	
Commune de domicile			
Nombre de charge	Enfant(s) :	0.0	Autre(s) personne(s) à charge :
		0.0	Nombre de charge total :
		0.0	

ICC	Revenu	Fortune	Impôts
Total déterminant pour le taux	474'555.00	10'279'196.00	
Part non imposable	0.00	0.00	
Total imposable à Genève	474'555.00	10'279'196.00	
Impôt de base	68'241.10	44'463.95	
Centimes additionnels	+ 32'414.50	+ 21'120.40	
Centimes aide à domicile	+ 682.40	+ 444.65	
Réductions 12%	- 12'078.65		
Impôt supplémentaire		+ 12'073.25	
Impôts cantonaux	89'259.35	78'102.25	167'361.60
Impôts communaux			49'590.20
Taxe personnelle			25.00
Impôt immobilier complémentaire			10'444.85
Imputation(s) diverse(s)			0.00
Total de l'impôt à l'ICC			227'421.65

IFD	Revenu	Impôts
Total déterminant pour le taux	429'400.00	
Part non imposable	0.00	
Total imposable en Suisse	429'400.00	
Impôt de base		42'384.00
Réduction liée à l'application du barème parental		0.00
Total de l'impôt à l'IFD		42'384.00

Total de l'impôt 2014	269'805.65
------------------------------	-------------------

Contribution ecclésiastique volontaire	0.00
--	------

III. Conclusion

Le cas pratique précédemment étudié permet de constater que, avec le même bien immobilier et dans une situation semblable, les impôts à payer ne sont pas les mêmes pour une structure personne morale-personne physique et une personne physique.

Le cas pratique réalisé démontre que la structure personne morale-personne physique paiera CHF 285'058.05 d'impôts, alors que la personne physique en paiera CHF 269'805.65. Soit après calcul une différence de **CHF 15'252.4** en faveur de la personne physique, cette différence n'est pas anodine.

Toutefois, il convient de rappeler deux points importants qui peuvent modifier le résultat démontré plus haut.

Premièrement, dans le cas pratique, l'immeuble cité n'est pas de type MINERGIE ou MINERGIE-P, or selon l'article 78 LCP, les immeubles qui respectent un standard de haute performance énergétique tels que MINERGIE et MINERGIE-P sont exonérés de l'impôt immobilier complémentaire pendant vingt ans. L'impôt immobilier complémentaire est de 0.1% de la valeur fiscale des immeubles appartenant à une personne physique selon l'art. 76 al. 1 LCP, et de 0.2% de la valeur fiscale des immeubles pour les sociétés immobilières ou autres personnes morales poursuivant un but lucratif selon l'art. 77 al. 1 let. b et c LCP. Après calcul, l'on peut déduire que si l'immeuble était de type MINERGIE ou MINERGIE-P dans le cas pratique, la différence d'impôts payés serait réduite à **CHF 5'768.9** en faveur de la personne physique.

Secondement, la fortune de la personne physique détenant les actions de la personne morale est dans ce cas pratique considérée comme de la fortune privée. Les rendements des dividendes sont donc imposés à 60% sur l'assiette fiscale selon les articles 20 al. 1 bis LIFD et 22 al. 2 LIPP. Si la fortune était considérée comme de la fortune commerciale, l'imposition partielle des dividendes serait alors de 50% sur l'assiette fiscale selon les articles 18b al. 1 LIFD et 19B IB al. 1 LIPP. Après calcul, l'on peut déduire que si la fortune de la personne physique détenant les actions de la personne morale était considérée comme de la fortune commerciale dans le cas pratique, la différence d'impôts payés serait réduite à **CHF 3'684** en faveur de la personne physique.

Cela démontre que si l'immeuble détenu par la société est de type MINERGIE ou MINERGIE-P, et que, de plus, la fortune de la personne physique détenant les actions de la personne morale est considérée comme de la fortune commerciale, la différence d'impôts payés sera de **CHF 6'647.25** mais cette fois en faveur de la structure personne

morale-personne physique. Toutefois il est à noter que les rendements de la fortune commerciale sont soumis à l'AVS, après déduction de l'assurance et recalcul, la différence d'impôts payés entre les deux entités devrait se monter approximativement à **une douzaine de milliers de francs** en faveur de la structure personne morale-personne physique.

Au vu des résultats obtenus, il n'est pas aisé de définir si un mode de détention est meilleur qu'un autre, d'autant plus que, comme vu ci-dessus¹⁰⁹, les standards de performance énergétique de l'immeuble ainsi que le type de fortune influencent aussi les résultats.

Toutefois, les avantages de la détention en nom propre sont, notamment, la simplicité administrative. En effet, la constitution et l'administration générale d'une personne morale sont plus fastidieuses notamment puisqu'il faudra tenir une comptabilité. Les autres avantages de la détention en nom propre sont l'absence de versement de 5% du bénéfice de l'exercice à une quelconque réserve, obligatoire pour les sociétés jusqu'à ce que celle-ci atteigne 20% du capital-actions libéré selon l'article 671 al. 1 CO, et donc, un meilleur rendement, ainsi que la réduction des montants d'impôts payés dans certains cas vus à la page 36, comparé à la structure personne morale-personne physique.

Les avantages de la détention au travers d'une structure personne morale-personne physique sont la discrétion ainsi que l'absence de responsabilité personnelle. En effet, comme le stipule l'article 620 al. 2 du CO « Les actionnaires ne sont tenus que des prestations statutaires et ne répondent pas personnellement des dettes sociales ». Cela implique que, si la société rencontre des difficultés pour rembourser une dette, seul l'actif social, c'est-à-dire l'ensemble des biens possédés par la société, devra garantir cette dette selon l'article 620 al. 1 du CO. Les actionnaires ne seront donc pas touchés dans leurs fortunes privées.

De plus, il faut souligner que l'actionnaire n'est pas tenu de demander la distribution de dividendes. Il peut, par conséquent, laisser s'accumuler les bénéfices de la société évitant ainsi une double imposition et lui laissant, de plus, la possibilité de faire un emprunt direct à la société, pour autant que les conditions légales à la contraction d'un tel emprunt soient remplies.

Enfin, l'actionnaire peut également demander un emprunt bancaire garanti par la société d'une manière plus aisée que s'il était en nom propre.

¹⁰⁹ Cf. supra, p. 36.

Pour finir, il convient de rappeler que la RIE III sera bientôt mise en place. Comme elle prévoit un allègement du taux cantonal d'impôt sur le bénéfice, la structure personne morale-personne physique pourrait s'avérer plus avantageuse fiscalement que la détention du bien immobilier directement par la personne physique.

Bibliographie

Livre

OBERSON, Xavier, 2012. *Droit fiscal suisse*. Helbing Lichtenhahn. ISBN 978-3-7190-3020-9

Chancellerie fédérale, 2001. *Code des obligations*. EDMZ

Support de cours

FALTIN, Alexandre, 2014. *Fiscalité immobilière* [document papier]. 28 février 2014. Institut d'études immobilières Genève (IEI).

Article papier

DE PLANTA, Marina, HEGGLI, Carl, LAU, Christian, 2014. Fiscalité en matière d'investissements immobiliers. *Société privée de gérance*. Septembre 2014. Newsletter n°22.

Lois, textes juridiques

Administration fédérale des contributions, 2009. Deuxième réforme de l'imposition des entreprises. [en ligne]. 1er juillet 2009. Disponible à l'adresse :

http://webcache.googleusercontent.com/search?q=cache:l2wdQCAC2CMJ:www.estv.admin.ch/dokumentation/00079/00080/00736/index.html%3Flang%3Dfr%26download%3DNHzLpZeg7t,lnp6l0NTU042l2Z6ln1ae2lZn4Z2qZpnO2Yuq2Z6gpJCDdYR9fGym162epYbg2c_JjKbNoKSn6A--+&cd=1&hl=fr&ct=clnk&gl=ch

Département fédéral des finances, 2015. Réforme de l'imposition des entreprises, [en ligne]. Avril 2015. Disponible à l'adresse :

<https://www.efd.admin.ch/efd/fr/home/themen/impots/steuern-national/troisieme-reforme-de-limposition-des-entreprises--rie-iii-.html>

Conférence suisse des impôts CSI, 2009. Deuxième réforme de l'imposition des entreprises, [en ligne]. Août 2009. Disponible à l'adresse :

http://www.estv.admin.ch/dokumentation/00079/00080/00736/index.html?lang=fr&download=NHZLpZeg7t,Inp6l0NTU042l2Z6ln1ae2lZn4Z2qZpnO2Yuq2Z6gpJCDdYR9fGym162epYbg2c_JjKbNoKSn6A--

Département fédéral des finances DFF, 2013. Mesures visant à renforcer la compétitivité fiscale de la Suisse (3^{ème} réforme de l'imposition des entreprises. [en ligne]. 11 décembre 2013. Disponible à l'adresse :

<https://www.efd.admin.ch/efd/fr/home/themen/impots/steuern-national/troisieme-reforme-de-limposition-des-entreprises--rie-iii-.html>

Tribunal fédéral, 2010. ATF 2C_641/2009. [en ligne]. 21 janvier 2010. Disponible à l'adresse :

http://www.servat.unibe.ch/dfr/bger/100121_2C_641-2009.html

Loi fédérale sur les droits de timbre (LT ; RS 641.10). [en ligne]. 27 juin 1973. Disponible à l'adresse :

<https://www.admin.ch/opc/fr/classified-compilation/19730173/index.html>

Conférence suisse des impôts CSI, 2014. Le droit de mutation. [en ligne]. Décembre 2013. Disponible à l'adresse :

http://www.estv.admin.ch/dokumentation/00079/00080/00736/index.html?lang=fr&download=NHZLpZeg7t,Inp6l0NTU042l2Z6ln1ae2lZn4Z2qZpnO2Yuq2Z6gpJCDdYR6f2ym162epYbg2c_JjKbNoKSn6A--

Règlement genevois sur le tarif des émoluments du registre foncier et de la mensuration officielle (RemRFMO ; RS-GE E 1 50.06). [en ligne]. 22 juin 2011. Disponible à l'adresse :

http://www.geneve.ch/LEGISLATION/rsg/f/s/rsg_E1_50P06.html

Loi fédérale sur l'impôt fédéral direct (LIFD ; RS 642.11). [en ligne]. 14 décembre 1990. Disponible à l'adresse :

<https://www.admin.ch/opc/fr/classified-compilation/19900329/index.html>

Loi genevoise sur l'imposition des personnes morales (LIPM ; RS-GE D 3 15). [en ligne]. 23 septembre 1994. Mise à jour le 01 janvier 1995. Disponible à l'adresse :

https://www.ge.ch/legislation/rsg/f/s/rsg_d3_15.html

Canton de Vaud, département des finances, administration cantonale des impôts, 2002. CIRCULAIRE AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS. [en ligne]. Janvier 2002. Disponible à l'adresse :

http://www.vd.ch/fileadmin/user_upload/organisation/dfin/aci/fichiers_pdf/Circulaire_amortissements.pdf

Tribunal fédéral, 2007. ATF 2A.475/2006 et 2A.476/2006. [en ligne]. 26 mars 2007. Disponible à l'adresse :

http://www.polyreg.ch/bgeunpub/Jahr_2006/Entscheide_2A_2006/2A.475_2006.html

Tribunal fédéral, 2006. ATF 2P.211/2005. [en ligne]. 19 juin 2006. Disponible à l'adresse :

http://www.polyreg.ch/bgeunpub/Jahr_2005/Entscheide_2P_2005/2P.211_2005.html

Loi genevoise établissant le budget administratif de l'Etat de Genève pour l'exercice 2015 (LBu-2015 ; RS-GE D 3 70). [en ligne]. 19 décembre 2014. Disponible à l'adresse :

http://www.ge.ch/legislation/rsg/f/s/rsg_d3_70.html

Arrêté genevois approuvant le nombre de centimes additionnels à percevoir pour l'année 2015 par les communes du canton de Genève (ArCA-2015 ; RS-GE D 3 05.30). [en ligne]. 18 février 2015. Disponible à l'adresse :

https://www.geneve.ch/legislation/rsg/f/s/rsg_D3_05p30.html

Loi genevoise générale sur les contributions publiques (LCP ; RS-GE D 3 05). [en ligne]. 09 novembre 1887. Disponible à l'adresse :

https://www.geneve.ch/legislation/rsg/f/rsg_d3_05.html

Loi genevoise sur le renforcement de la péréquation financière intercommunale et le développement de l'intercommunalité (LRPFI ; RS-GE B 06 08). [en ligne]. 03 avril 2009. Disponible à l'adresse :

https://www.ge.ch/legislation/rsg/f/s/rsg_B6_08.html

Administration fédérale des contributions, 1997. Capital propre dissimulé de sociétés de capitaux et de sociétés coopératives (art. 65 et 75 LIFD). W97-006F . [en ligne]. 06 juin 1997. Disponible à l'adresse :

<http://www.estv.admin.ch/bundessteuer/dokumentation/00242/00380/?lang=fr>

Loi fédérale sur l'impôt anticipé (LIA ; RS 642.21). [en ligne]. 13 octobre 1965. Disponible à l'adresse :

<https://www.admin.ch/opc/fr/classified-compilation/19650189/201401010000/642.21.pdf>

Ordonnance sur l'impôt anticipé (OIA ; RS 642.211). [en ligne]. 19 décembre 1966. Disponible à l'adresse :

<https://www.admin.ch/opc/fr/classified-compilation/19660263/201401010000/642.211.pdf>

Constitution fédérale de la Confédération Suisse (Cst ; RS 101). [en ligne]. 18 avril 1999. Disponible à l'adresse :

<https://www.admin.ch/opc/fr/classified-compilation/19995395/>

Loi genevoise sur l'imposition des personnes physiques (LIPP ; RS-GE D 3 08). [en ligne]. 27 septembre 2009. Disponible à l'adresse :

https://www.geneve.ch/legislation/rsg/f/s/rsg_D3_08.html

Administration fédérale des contributions, 2008. Imposition partielle des rendements provenant de participations détenues dans la fortune privée et limitation de la déduction des intérêts passifs. 1-022-D-2008-f. [en ligne]. 16 décembre 2008. Disponible à l'adresse :

<http://www.estv.admin.ch/bundessteuer/dokumentation/00242/00380/?lang=fr>

Règlement genevois d'application de la loi sur l'imposition des personnes physiques (RIPP ; RS-GE D 3 08.01). [en ligne]. 13 janvier 2010. Disponible à l'adresse :

https://www.geneve.ch/legislation/rsg/f/rsg_d3_08p01.html

Canton de Genève, département des finances, administration fiscale cantonale, 2014. GUIDE FISCAL une aide pratique pour remplir votre déclaration 2014, [en ligne]. Disponible à l'adresse :

http://ge.ch/impots/system/files/documents/PP/Guides%20fiscaux/guide_2014.pdf

Canton de Genève, département des finances, administration fiscale cantonale, 2014. Guide Déclaration 2014 Personnes morales, [en ligne]. Disponible à l'adresse :

http://ge.ch/impots/system/files/documents/PM/Guides/guide_pm2014sa.pdf

Président de la cours fiscale de fribourg, 2010. A 607 2008-45 et 607 2008-46. [en ligne]. 26 mars 2007. Disponible à l'adresse :

https://www.fr.ch/tc/files/pdf26/607_2008_45_46_19_07_10.pdf

Secrétariat du Grand Conseil, 2010. Rapport de la commission fiscale chargée d'étudier le projet de loi du Conseil d'Etat modifiant la loi sur l'imposition des personnes physiques du 30 décembre 2010. [en ligne]. 30 décembre 2010. Disponible à l'adresse :

<http://www.ge.ch/grandconseil/data/texte/PL10756A.pdf>

Ordonnance sur la déduction des frais relatifs aux immeubles privés dans le cadre de l'impôt fédéral direct (ODIP ; RS 642.116). [en ligne]. 24 août 1992. Disponible à l'adresse :

<https://www.admin.ch/opc/fr/classified-compilation/19920206/201001010000/642.116.pdf>

Loi genevoise relative à la diminution de l'impôt sur les revenus de personnes (LDIRPP ; RS-GE D 3 06). [en ligne]. 26 septembre 1999. Disponible à l'adresse :

https://www.ge.ch/legislation/rsg/f/s/rsg_D3_06.html

Site web

REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE, thèmes, impôts. [en ligne]. Disponible à l'adresse :

<http://ge.ch/impots/>

Immoscout24.[en ligne]. Disponible à l'adresse :

<http://www.immoscout24.ch/fr/trouver/>